



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

099/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 13.5.2011

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

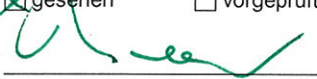
TOP

1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	26.05.2011	
2.				
3.				
4.				

1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - hier: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler mit dem in der Anlage 1 dargestellten geänderten Geltungsbereich wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften <u>J.V.</u> <u>W. Höne</u>	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt -, hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2010 (VV Nr. 362/10) gefasst.

Die Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB von der Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gebeten. Die Äußerungen betreffen im Wesentlichen Bedenken und Anregungen zur Altbergbauproblematik, zum Artenschutz, zur Einzelhandelsansiedlung, zur Entwässerung, zum Immissionsschutz und zur Verkehrserschließung. Zur Klärung der unterschiedlichen Fragestellungen wurden, soweit erforderlich, entsprechende Fachgutachten erarbeitet.

Die Bearbeitung des Planentwurfs hatte unter anderem auch zum Ergebnis, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um eine Grundstücksfläche im Südwesten auszuweiten. Hierbei handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück an der Stadtgrenze zu Stolberg, das über das bisher beschlossene Plangebiet erschlossen wird und dessen Einbeziehung daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - ist der nächste Verfahrensschritt nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Planentwurfes.

Die Verwaltung empfiehlt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt - (siehe Anlage) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler mit dem in der Anlage 1 dargestellten geänderten Geltungsbereich zu beschließen.

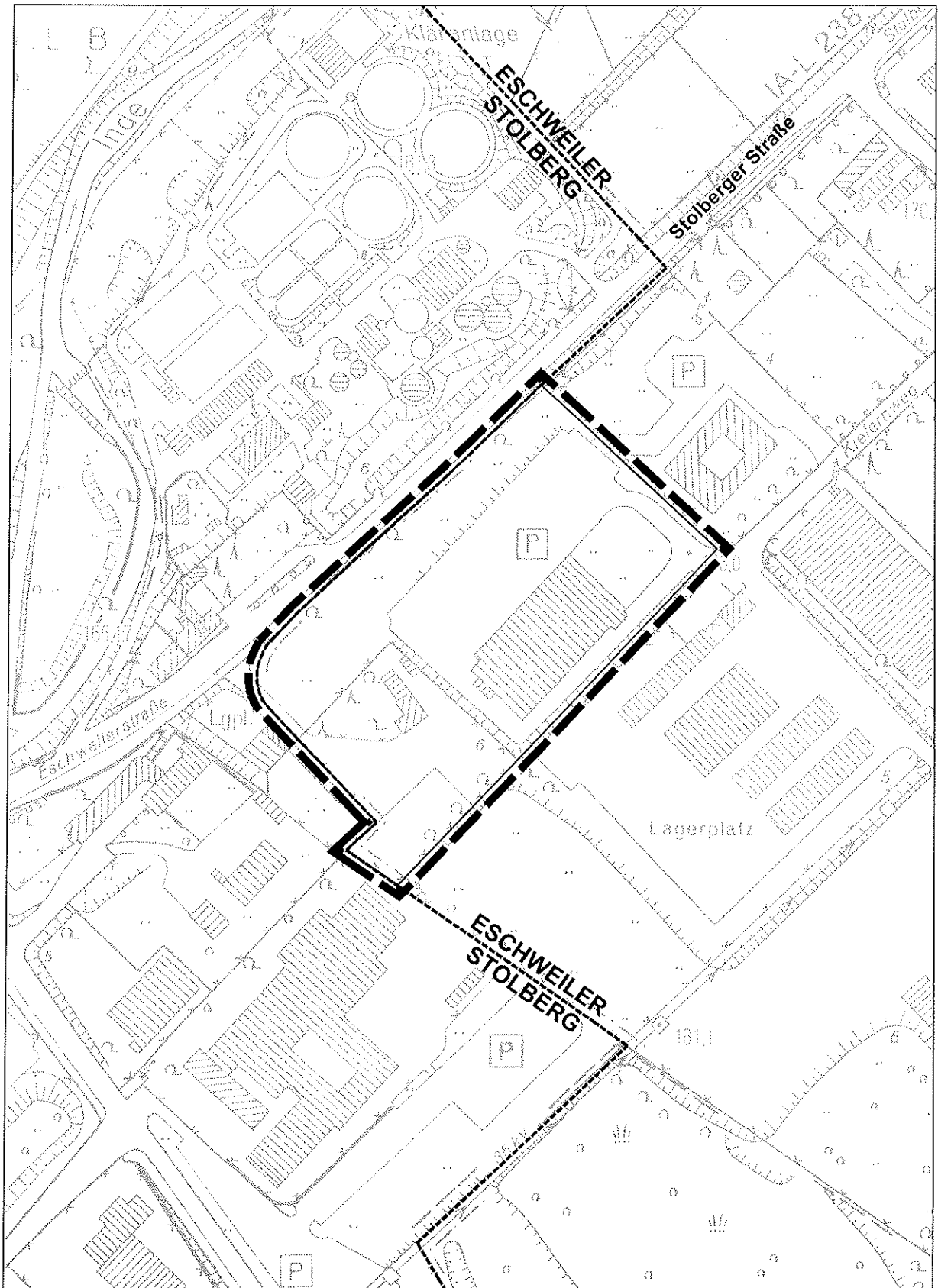
Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen:

1. Übersicht über den geänderten Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40
- Steinfurt -**

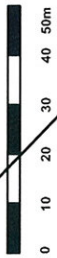


ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN 40 / 1. ÄNDERUNG

- STEINFURT -

ohne Maßstab Stand 05/11



STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 40/ 1. ÄNDERUNG
- STEINFURT -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet SO - großflächiger Einzelhandel - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und der Erschließung des Gewerbegebietes GE 1.

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste mit insgesamt maximal 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche (VKF).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

Auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, zentrenrelevante Sortimente entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste als Randsortimente zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 52.47.1); Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2); Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)

Kunst, Antiquitäten

Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21); Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1); Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

Baby-, Kinderartikel

Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

Geräte der Unterhaltungstechnik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)

Foto, Optik

Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Bastelartikel, Kunstgewerbe

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41); nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4); Heimtex-

tilien (WZ-Nr. 52.44.7); Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60); Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)

Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

Uhren, Schmuck

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

Spielwaren, Sportartikel

Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

Teppiche

Teppiche, abgepasste Läufer und Kelmis (aus WZ-Nr. 52.48.1)

Blumen

Schnittblumen (WZ-Nr. 52.49.1)

Campingartikel

Campingartikel ohne Campingmöbel (WZ-Nr. 52.49.8)

Fahrräder und Zubehör, Mofas

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt“)

- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarfs.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - verursachten Bedarfs.
- Zufahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 1

1.2 Gewerbegebiete GE (gemäß § 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind, abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 1.2.1, gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

- Lebensmittel, Getränke

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

(Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 Statistisches Bundesamt“)

Auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (entsprechend der Sortimentsliste unter Punkt 1.1.) als Randsortimente zulässig.

1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme deutlich untergeordnete Verkaufsflächen von Produktions- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte, insoweit diese Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen

Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehen („Annexhandel“), ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Bereich des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden darf.

2.2 Beschränkung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden darf.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch untergeordnete Technik bedingte und genutzte Aufbauten wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln um max. 2,0 m überschritten werden.

3. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Die innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt.

3.2 Die innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 2 festgesetzt.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktiver Lärmschutz

4.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} der folgend bezeichneten Teilflächen (TF 1, TF 2, TF 3) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF 1):	$L_{EK, tags} = 57 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$
Teilfläche (TF 2):	$L_{EK, tags} = 61 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$
Teilfläche (TF 3):	$L_{EK, tags} = 61 \text{ dB(A)}$	$L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$

Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind die Laderampen an der Gebäudeseite, an der bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich sind, einzuhäusen. Die Einhausung ist mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens $R_{w, erf.} \geq 20 \text{ dB}$ auszuführen. Die Dachunterseite der Einhausung ist schallabsorbierend auszubilden.

- 4.1.3 Innerhalb des Sondergebietes (SO) müssen alle außen liegenden technischen Anlagen und alle ins Freie führende Anlagenteile von Heizungen, Lüftungen, Klima- und Kälteanlagen durch Kapselung und/oder Schalldämpfstrecken in ihrem Emissionsverhalten auf folgende immissionswirksame Schallleistungspegel L_{WA} begrenzt werden:

Beurteilungszeitraum	Tagzeit	Schallleistungspegel	zul. L _{WA} = 80 dB(A)
Beurteilungszeitraum	Nachtzeit	Schallleistungspegel	zul. L _{WA} = 70 dB(A)

4.2 Passiver Lärmschutz

- 4.2.1 Für die in den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

Wohnräume tags: zul. L_{A,r} = 35 dB(A) Schlafräume nachts: zul. L_{A,r} = 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen Innenraumpegel um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Nachweis ist nach TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

5. **Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bergahorn - Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drathballierung, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Standorten innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) als Solitäre (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger Einzelhandel - und innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Hainbuche, Eberesche oder Feldahorn - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und des Sondergebietes (SO) Schnitthecken (Rotbuche oder Hainbuche, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm, 5 Pflanzen/lfm, zweireihig versetzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen.
- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Fläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - unter Erhaltung des Gehölzbestandes flächendeckend (10% Schlehe, 10% Salweide, 20% Roter Hartriegel, 20% Hasel, 30% Weißdorn je 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm und 10% Eberesche 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150

cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m versetzt) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Bereich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet GE 2 einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem geplanten Gelände bzw. am Gebäude bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen und Kombinationen solcher Anlagen an den Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Bergbau

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

In den potentiellen Einwirkungsbereichen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Steinkohlenbergbaus kann ein Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen/Setzungen nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Bebauung des Geländes sind im Hinblick auf die bergbaulichen Verhältnisse weitergehende vor Ort-Untersuchungen zur Klärung der konkreten Einwirkungspotenziale aus der Tagesöffnung 2516/5628/001 / Alter Schacht auf Patkohl) und dem tagesnahen Flözabbau (Flöze Patkohl, Rapp, Kleinekohl und Gyr) erforderlich.

Bei Antreffen von einwirkungsrelevanten Hohlräumen/Auflockerungszonen des tagesnahen Bergbaus oder Tagesschächten (Pingen) müssen weitergehende Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Dauerstandsicherheit des Baugrundes durchgeführt werden oder bereichsweise Gründungskonzepte entwickelt werden, die die speziellen Einwirkungen aus den Hinterlassenschaften des Altbergbaus berücksichtigen.

Darüber hinaus muss lokal mit dem Vorhandensein von kleineren, noch nicht dokumentierten Schächten gerechnet werden. Die Gründungssohlen der zukünftigen Bebauung sollten durch einen staatlich anerkannten und vereidigten Bergbausachverständigen gemäß § 36 GewO abgenommen werden, um ein Vorhandensein eines solchen Schachtes im Gründungsbereich sicher ausschließen zu können.

Altlasten

Das Gewerbegebiet GE 2 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5203/0370 geführt wird. Die Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

IV. HINWEISE

Artenschutz

Vor einem Abriss des leer stehenden Gebäudes im Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel - ist dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

Werbeanlagen

An der „Eschweilerstraße“ (L 238) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Zustimmung der Straßenbaubehörde ist einzuholen.

Immissionsschutz

Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen für das Vorhaben im Sondergebiet (SO) sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

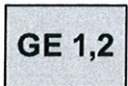
- Die Öffnungszeiten und die Warenanlieferungen des Lebensmittel-Vollsortimenters sind auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen (Eine Räumung der Stellplatzanlage in der Nachtzeit von 22.00 bis 23.00 Uhr ist zulässig).
- Laderampen sind ausschließlich an der Südwestfassade des Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel -



Gewerbegebiete, gegliedert

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

GH 184,0

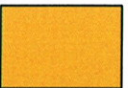
maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



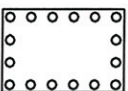
unterirdische Gasfernleitung (stillgelegt)

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün -

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen



G/F

Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
(siehe textliche Festsetzung 3.1)



G/F/L

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(siehe textliche Festsetzung 3.2)

TF 1

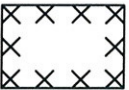
Teilfläche 1, 2 und 3
(siehe textliche Festsetzung 4.1.1)



Bauliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich
(siehe textliche Festsetzung 4.1.2)



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

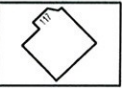


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

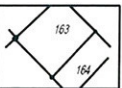


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes

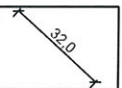
9. Sonstige Darstellungen



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Vermaßung



geplante Erschließung

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN 40/ 1. ÄNDERUNG
- STEINFURT -

BEGRÜNDUNG

TEILE A UND B

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünflächen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Immissionsschutz

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 4.1 Werbeanlagen

5. KENNZEICHNUNGEN

6. HINWEISE

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.3 Bodenordnende Maßnahmen

8. Umweltprüfung

- 8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 - Steinfurt – umfasst ein ca. 2,68 ha großes Gebiet südwestlich der Siedlung Waldschule unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stolberg.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordosten, Südosten und Südwesten durch gewerblich genutzte, zum Teil brach liegende Gebäude- und Freiflächen
- im Nordwesten durch die außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Eschweiler Stadtgebietes liegende „Eschweilerstraße“ (L 238). Nördlich der „Eschweilerstraße“ grenzt die Betriebsfläche der Kläranlage der Stadt Stolberg an.

Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist nicht vorgesehen. Die übrigen Teile des Bebauungsplanes sollen bei Bedarf ggf. u.a. zur Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer Planänderung unterzogen werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 m zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um einen Einzelhandelsstandort, der derzeit brach liegt. Neben dem versiegelten Bereich des Plangebietes mit dem Gebäude des ehemaligen „Extra“ – Marktes und den umgebenden Stellplatzflächen sowie dem unmittelbar südwestlich anschließenden Gewerbegrundstück, prägt ein parallel zur „Eschweilerstraße“ verlaufender ca. 45 m breiter Grünstreifen, der als Wiesen- und Weidefläche angelegt ist, das Plangebiet. Der Bereich des ehemaligen „Extra“ – Marktes ist von dem nordöstlich angrenzenden „Kiefernweg“ aus erschlossen. Da das Plangebiet darüber hinaus an die „Eschweilerstraße“ (L 238) anschließt, ist auch von hier aus eine verkehrstechnische Erschließung möglich. Das südwestlich gelegene Grundstück wird über eine Zufahrt von der „Eschweilerstraße“ aus erschlossen. Über die „Eschweiler-/Stolberger Straße“ (L 238) besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist über die in ca. 200 m Entfernung liegende Haltestelle „Steinkohlenfeld“ auf der „Eschweilerstraße“ mit der werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrende Buslinie Nr. 8 gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Grünstreifens parallel zur Höhenentwicklung der Verkehrsfläche der angrenzenden „Eschweilerstraße“. Dementsprechend fällt das Gelände gleichmäßig von Südwest (171 m ü. NHN) nach Nordosten (167,5 m ü. NHN) ab. Das an diesen Grünstreifen südöstlich anschließende Gelände des ehemaligen „Extra“ – Marktes wurde zu einem fast ebenen Plateau mit Höhen zwischen 171 und 172 m ü. NHN aufgeschüttet. Der Übergang zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebietes wird durch eine Böschung gebildet, die ohne Niveauunterschied im Südwesten beginnt und im Nordosten eine Höhe von ca. 2,5 m erreicht. Der Höhenunterschied zu dem südöstlich und südwestlich anschließenden höher liegenden Gelände innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird durch eine bis zu 4 m hohe zum Teil bewachsene Böschung aufgefangen. Somit liegt das südwestlich gelegene Baugrundstück auf einer Höhe zwischen 174 und 176 m

ü. NHN. Der Bereich zwischen diesem Grundstück und dem nordwestlich anschließenden Grünstreifen wird durch eine dicht bepflanzte Böschung getrennt. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches ist durch eine dichte Bepflanzung geprägt. Die Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ wird durch eine das Landschaftsbild prägende Baumreihe flankiert.

Nordwestlich der „Eschweilerstraße“ schließt das dicht eingegrünte Gelände der Stolberger Kläranlage an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind geprägt von gewerblichen Nutzungen. Während im Nordosten und Südosten eher relativ kleinteilige Nutzungen vorzufinden sind, schließen im Südwesten großvolumige gewerblich genutzte Baukörper mit den dazugehörigen Freiflächen an. Zum Teil handelt es sich um Lagernutzungen und zum Teil stehen die Gebäude leer und befinden sich in einem baufälligen Zustand.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wird das Ziel verfolgt, den bisherigen großflächigen Einzelhandelsstandort Stolberger Straße durch eine entsprechende Folgenutzung zu reaktivieren.

Nach längerer Suche konnte ein potentieller Investor gefunden werden, der beabsichtigt, das Grundstück des ehemaligen „Extra“ - Marktes am Kiefernweg zu erwerben und als Nachfolgenutzung einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten. Voraussetzung ist die Erschließung über eine neue Straßenanbindung mit Kreisverkehr unmittelbar von der „Eschweilerstraße“ (L 238). Zusätzlich ist ein nicht großflächiger Lebensmittel-Discounter im Gewerbegebiet geplant.

Das Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 40 – Steinfurt – vom 01.05.1975 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die neue Erschließung und eine gewünschte bauliche Nutzung innerhalb des bisher von der Bebauung freizuhaltenden ca. 45 m-Streifens entlang der L 238 erfordern eine Änderung des Bebauungsplans. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Folge, dass der Standort des ehemaligen großflächigen „Extra“ – Marktes analog der Flächennutzungsplandarstellung als Sondergebiet (SO) festgesetzt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzung der Einzelhandelsbrache neben der Beseitigung optischer Defizite am Ortseingang Eschweiler auch zur Versorgung der Eschweiler Südwest-Stadtteile, insbesondere der Siedlung Waldschule wünschenswert.

Durch die neue Verkehrsanbindung im Bereich „Eschweilerstraße“ (L 238) soll eine günstigere Erschließung des Sondergebietes sowie auch des übrigen Gewerbegebietes gewährleistet werden.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Die nördlich angrenzende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche (VK), nahver-

sorgungsrelevante Sortimente dargestellt. Im Südwesten wird ein Teilbereich des Plangebietes, genauso wie die im Nordosten, Südosten und Süden angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes sind als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Bereiche des oberflächennahen Altbergbaus) gekennzeichnet. Eine, das Plangebiet von Nord nach Süd querende Hauptversorgungsleitung wurde als vorhandene unterirdische Leitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Nordwestlich begrenzt die Stadtgrenze zu Stolberg das Plangebiet. Die dort angrenzende, auf Stolberger Stadtgebiet liegende Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) wird im Flächennutzungsplan der Stadt Stolberg als Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – aus dem Jahr 1975. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 Gewerbegebiete (GE) fest. Parallel zur außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche der „Eschweilerstraße“ (L 238) ist ein ca. 45 m breiter Streifen festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Die von Nord nach Süd, das Plangebiet querende unterirdische Versorgungsleitung (Gasfernleitung), wurde durch eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Thyssengas AG planungsrechtlich gesichert.

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das städtebauliche Konzept sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes (ehemaliger „Extra“ – Markt) an der südöstlichen Plangebietsgrenze und die Errichtung eines, den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen angepassten Neubaus für einen Lebensmittelvollsortimenter in gleicher Größenordnung und an gleicher Stelle vor. Darüber hinaus ist in dem Bereich parallel zur „Eschweilerstraße“ (L 238), der bisher von einer Bebauung freizuhalten war, eine weitere Baufläche vorgesehen, die innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters ermöglichen soll. Gestalterisch sollen diese beiden Bereiche durch die Anlage einer markanten Baumreihe bewusst getrennt werden. Die vorgesehene Bepflanzung innerhalb von Stellplätzen etc., soll die potentiell möglichen großflächig versiegelten Bereiche gliedern und unter Berücksichtigung der prägenden Baumreihen an der „Eschweilerstraße“ (L 238) und zwischen den Baugebieten, eine angemessene Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebenden Strukturen sicherstellen.

Aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist für beide gewerblich genutzten Bereiche eine gemeinsame Zufahrt an einen neu anzulegenden Erschließungsstich erforderlich. Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die „Eschweilerstraße“ (L 238) ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Eschweilerstraße“ nicht möglich. Der neue Erschließungsstich soll von der „Eschweilerstraße“, parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze, in das Plangebiet hineingeführt werden. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des neu entstehenden Knotenpunktes auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) soll dieser als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Erschließungsfläche, die entsprechend der Nutzungsanforderungen im Trennprinzip ausgebaut werden soll, soll mit der Verkehrsfläche des „Kiefernwegs“ verbunden werden. Somit könnte neben der besseren Erreichbarkeit von der Siedlung Waldschule entsprechend der heutigen Situation auch eine neue leistungsfähige Erschließung für die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

Der Anschluss der im südwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Baufläche an die neue Erschließung ist, aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse, nicht möglich. Diese Fläche soll auch weiterhin über die bestehende Zufahrt von der „Eschweilerstraße“ (L 238) aus erschlossen werden.

Zwischen dem Erschließungsstich und der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll eine Grünfläche angelegt werden, die sowohl als Schutzstreifen zu dem derzeit in diesem Bereich verrohrt verlaufenden Gewässer als auch der Abschirmung zu den dort außerhalb des Plangebietes angrenzenden Büronutzungen dienen soll.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 40 aus dem Jahr 1975 im Geltungsbereich der 1. Änderung an die BauNVO 1990 angepasst. Für den Bereich des bisherigen großflächigen Einzelhandelsstandortes wird daher ein Sondergebiet analog der Flächennutzungsplandarstellung festgesetzt. Im Übrigen wird die bisherige Gewerbegebietsfestsetzung beibehalten.

SO – Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)

Entsprechend der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 2.500 m² unter Berücksichtigung der im gültigen Flächennutzungsplan aufgenommenen Sortimentsliste der Stadt Eschweiler (Flächennutzungsplan 2009, Anhang 8: Sortimentsliste Einzelhandel) zugelassen. Sonstige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente werden entsprechend dem üblichen Angebot eines Vollsortimenters auf maximal 15% beschränkt.

Darüber hinaus sind die Stellplätze, Garagen, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes verursachten Bedarf zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, in Bezug auf die an diesem Standort zu erhaltende Einzelhandelsnutzung, dargestellten detaillierten Planungsziele in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

GE - Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE) Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten „Lebensmittel“ und „Getränke“ unter Berücksichtigung der im gültigen Flächennutzungsplan aufgenommenen Sortimentsliste der Stadt Eschweiler (Flächennutzungsplan 2009, Anhang 8: Sortimentsliste Einzelhandel). Durch die Beschränkung sonstiger, nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 15% und der Zulassung von untergeordneten Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) wird die Einzelhandelsnutzung weiter eingegrenzt.

Auf eine Gliederung der Gewerbegebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch Anwendung des Abstandserlasses, der für bestimmte Arten von Betrieben bestimmte Abstände zu Wohngebieten vorsieht, wird verzichtet. Stattdessen werden durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden (siehe Punkt 3.7 dieser Begründung).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Sondergebiet (SO) und das Gewerbegebiet GE 2 leiten sich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Für das bisher im Wesentlichen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzte Gewerbegebiet GE 1 wird bewusst eine geringere Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen überbaubaren Flächen wird so die städtebaulich erwünschte geringere Baudichte entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) sichergestellt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die vorgenannten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze). Die im Sondergebiet (SO) geplante Nutzung eines Einzelhandelsbetriebes zeichnet sich durch einen hohen Flächen- und Nutzungsanspruch vor allem in Bezug auf die flächenintensiven Stellplatzanlagen aus. Um eine diesen spezifischen Flächen- und Nutzungsansprüchen angemessene und erforderliche Versiegelung der geplanten Nutzung realisieren zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO), durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Umfahrungen, die vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Trotz dieser Überschreitung der Kappungsgrenze sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da es sich bereits jetzt um eine weitgehend versiegelte Fläche handelt. Ebenfalls nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE 1 für die vorgenannten Anlagen eine Beschränkung der dort für diese Anlagen unter Berücksichtigung der zulässigen 50%-Grenze möglichen GRZ von 0,8 auf 0,7 erfolgen. Der hierdurch ermöglichte geringere Versiegelungsgrad der Bauflächen dient dem Bodenschutz.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit der Anzahl der Vollgeschosse der nordöstlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bereits errichteten Gebäude. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 40 mit max. fünf Vollgeschossen in diesem Bereich wird damit eine deutlich geringere Anzahl von Vollgeschossen zugelassen.

Die vorgesehenen Gebäudehöhen (GH) zwischen 182,0 m ü. NHN und 186,0 m ü. NHN nehmen Bezug auf die unterschiedliche Höhenentwicklung des Geländes. Im weiteren Verfahren werden die Höhen ggf. weiter differenziert.

Durch untergeordnete technisch bedingte und genutzte Aufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln) dürfen die geplanten Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Da dies nur untergeordnete Bauteile betrifft, bleibt die gesamte Höhenentwicklung in der Fernwirkung hiervon unbeeinflusst.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Dabei wird das Baufenster innerhalb des Sondergebietes (SO) weitgehend an dem Bestandsgebäude orientiert. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden im südwestlichen Teil des Plangebietes zwei große Baufelder festgesetzt, die einen Spielraum für geplante Nutzungen bzw. Änderungen der bestehenden Nutzungen ermöglichen. Durch den Verzicht auf eine Festsetzung von überbaubaren Flächen im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 soll zwischen der westlich auf Stolberger Stadtgebiet anschließenden straßenbegleitenden Bebauung und der abgerückten Bebauung östlich des Plangebietes vermittelt werden.

3.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung erfolgt über einen am nordöstlichen Gebietsrand verlaufenden Erschließungsstich der über einen neuen Knotenpunkt an die „Eschweilerstraße“ (L 238) angeschlossen wird. Diese Erschließungsfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Ausbau ist im Trennprinzip vorgesehen, wobei nur die Errichtung eines einseitigen Fußweges geplant ist, da entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzung keine zu erschließenden Nutzungen vorgesehen sind.

Zur Klärung der durch die gewerblichen Nutzungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes und zur Beurteilung der denkbaren Knotenpunktvarianten, unter Berücksichtigung der ggf. später auftretenden zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Anschluss der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblich genutzten Bauflächen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Durch die geplante Nutzung im Sondergebiet (SO) und unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE 1 ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr von 4.420 Fahrten werktäglich zu rechnen. Dabei wurde für das Gewerbegebiet GE 1 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes angenommen, der das höchste Verkehrsaufkommen erzeugen würde. Bei späterer Erschließung der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.340 Fahrten gerechnet. Nach Verteilung des gesamten Verkehrsaufkommens auf entsprechende Tagesganglinien ergeben sich für die maßgebliche nachmittägliche Spitzenstunde im Zielverkehr ca. 240 Fahrten und im Quellverkehr ca. 380 Fahrten. Diese Verkehrsmengen sind über die geplante innere Erschließungsstraße problemlos abzuwickeln.

Für den neuen Knotenpunkt an der „Eschweilerstraße“ (L 238) wurde neben einem Kreisverkehr auch die Anlage einer vorfahrtgeregelten und einer signalgeregelten Einmündung untersucht. Während die vorfahrtgeregelte Einmündung mit einer Qualitätsstufe (gemäß: „HBS-Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen-2001/2005“) von F (schlechteste von sechs Qualitätsstufen) nicht leistungsfähig wäre, würde bei einer signalgeregelten Einmündung für den Kfz – Verkehr eine Qualitätsstufe von C (drittbeste Qualitätsstufe) erreicht. Für den Fußgänger würde in der nachmittäglichen Spitzenstunde jedoch lediglich eine Qualitätsstufe von F erreicht. Daher soll diese Form der Knotenpunktanbindung zunächst nicht weiterverfolgt werden. Die präferierte Form der Anbindung stellt der Kreisverkehr dar, bei dem zur maßgeblichen Spitzenstunde an allen Zufahrten die Qualitätsstufe B (zweitbeste Qualitätsstufe) nachgewiesen werden kann und somit die äußere Erschließung bei guter Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der für einen Kreisverkehr erforderlichen Flächensicherung wird

durch Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Verkehrsfläche Rechnung getragen.

Zur Errichtung des Kreisverkehrs ist eine Flächeninanspruchnahme von außerhalb des Plangebietes auf Stolberger Stadtgebiet liegenden Grundstücken erforderlich. Zur rechtlichen Umsetzung wird hierzu ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach StrWG NW durch den Landesbetrieb Straßen NRW in Abstimmung mit der Stadt Stolberg und der Stadt Eschweiler durchgeführt. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme auf Stolberger Stadtgebiet betrifft u.a. einen Böschungsbereich des Betriebsgeländes der nördlich an die „Eschweilerstraße“ (L 238) anschließenden Kläranlage. Hier sind entsprechende Geländemodellierungen erforderlich und mit dem Eigentümer des Grundstücks sowie dem Betreiber der Kläranlage abzustimmen.

Entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) und des Erschließungsstiches bis zur geplanten Zufahrt werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Leichtigkeit und Sicherheit der Verkehre auf der Landesstraße sicherstellen zu können. Aus diesem Grund ist auch nur eine Zufahrt, in ca. 50 m Entfernung zum Einmündungspunkt der Erschließungsstraße in den Kreisverkehr vorgesehen. Hierüber wird sowohl das Sondergebiet (SO) als auch das Gewerbegebiet GE 1 erschlossen. Hierzu muss auf dem Sondergebiet (SO) eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt werden.

Ob bzw. in welcher Form der „Kiefernweg“ an die neue Erschließungsstraße verkehrstechnisch angeschlossen wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die Anbindung des Gewerbegebietes GE 2 soll wie bisher über die bestehende Zuwegung unmittelbar an die „Eschweilerstraße“ (L 238) erfolgen. Diese wird über die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Nutzer innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sichergestellt.

3.5 Grünflächen

Zum Schutz des an der nordöstlichen Plangeietsgrenze anschließenden Gehölzbestandes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün - festgesetzt. Darüber hinaus soll die Grünfläche einer eventuell in Zukunft angedachten Offenlegung des in diesem Bereich liegenden verrohrten namenlosen Gewässers dienen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün - festgesetzt, dass unter Erhaltung des Gehölzbestandes weitere Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
2. Zur Freiflächengestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten je 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden muss.
3. Zur gestalterischen Gliederung wird unabhängig von der im Rahmen der Errichtung von Stellplätzen erforderlichen Anpflanzung von Bäumen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass eine Baumreihe zwischen dem Sondergebiet (SO) und dem Gewerbegebiet GE 1 angepflanzt, gepflegt und

dauerhaft erhalten wird. Darüber hinaus werden entlang der „Eschweilerstraße“ (L 238) Baumstandorte festgesetzt, die den Wegfall einzelner Alleenbäume kompensieren sollen.

4. Der gestalterischen Einbindung des Gewerbestandes sollen auch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen. In diesen Bereichen ist zum Einen die Anlage von Schnitthecken vorgesehen, die auch für einen Blendschutz des Verkehrs auf der „Eschweilerstraße“ (L 238) sorgen sollen. Zum Anderem ist die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 40 mit grünordnerischen Bindungen festgesetzte Fläche im Gewerbegebiet GE 2 einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen auch dem Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

3.7 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können sich Immissionskonflikte zu den angrenzenden Nutzungen an der „Stolberger Straße“, der „Eschweilerstraße“ und dem „Kiefernweg“ ergeben. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Danach sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine nachteiligen Lärmverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden Nutzungen zu erwarten. An diesen Orten werden sowohl die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter im Sondergebiet (SO) und die möglichen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausgelösten Gewerbelärm, als auch die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung bei der Betrachtung des Verkehrslärms eingehalten.

Voraussetzung für die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte ist jedoch die Umsetzung folgender Lärmschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen und/oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden:

1. Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) für die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.
2. Festsetzung einer Lärmschutzanlage innerhalb des Sondergebietes (SO) im Bereich einer geplanten Laderampe.
3. Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Schallleistungspegel außen liegender technischer Anlagen und aller ins Freie führenden Anlagenteile von Heizungen, Lüftungen, Klima- und Kälteanlagen.
4. Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Innenraumpegel von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete.
5. Begrenzung der Öffnungszeiten und der Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Sondergebietes (SO) auf die Tageszeit und Ausschluss der Nutzung der dazugehörigen Stellplätze nach 23.00 Uhr.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen verfolgt die Stadt Eschweiler die städtebauliche Konzeption der Planung umzusetzen und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

4.1 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem geplanten Gelände bzw. am Gebäude bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Durch die Höhenbeschränkung wird eine dem Nutzungszweck der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe entsprechende Außendarstellung sichergestellt. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, jedoch wird durch den Ausschluss von Blinkanlagen, Wechsellichtanlagen und Lauflichtanlagen vor allem für den Nachtzeitraum eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert und die negative Fernwirkung minimiert.

5. KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Im Rahmen der Untersuchungen für den „Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wurde festgestellt, dass in den potentiellen Einwirkungsbereichen der Hinterlassenschaften des tagesnahen Steinkohlenbergbaus ein Auftreten von Tagesbrüchen, Senkungen/Setzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Daher werden die betroffenen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Altlasten

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich eine Altlastenfläche (ehemalige Spedition, Altablagerung), die im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5203/0370 geführt wird. Die Fläche ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Daher wird die Fläche des Gewerbegebietes GE 2 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich dieser Altlastenfläche sind deshalb der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

6. HINWEISE

Artenschutz

Aufgrund des Leerstandes des Gebäudes innerhalb des Sondergebietes (SO) kann eine Besiedlung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor dem Abriss des Gebäudes dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan ein Hinweis bezüglich des Vorgehens bei Erdarbeiten und beim Auffinden verdächtiger Gegenstände oder Verfärbungen aufgenommen.

Werbeanlagen

An der „Eschweilerstraße“ (L 238) außerhalb der Ortsdurchfahrt ist in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen der § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Hierauf wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

Immissionsschutz

Außer den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Nachweise bzgl. der erforderlichen Einhaltung von Öffnungszeiten und Warenanlieferungen während der Tageszeit erforderlich.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die neue Erschließungsstraße oder unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Eschweilerstraße“ (L 238) bzw. dem „Kiefernweg“ angeschlossen werden. Hierzu wird unter anderem eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Gewerbegebietes GE 2 innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 festgesetzt.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende Gasfernleitung ist nach Aussage der Thyssengas GmbH stillgelegt. Im Rahmen geplanter Baumaßnahmen soll die Leitung innerhalb des Plangebietes ggf. entfernt werden. Trotzdem soll zunächst noch, bis zur endgültigen Klärung der weiteren Vorgehensweise, die planungsrechtliche Sicherung der Trasse durch Festsetzung einer unterirdischen Versorgungsleitung erfolgen.

Entwässerung

Derzeit wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das im Bereich des Sondergebietes (SO) anfallende Schmutzwasser soll wie bisher über eine Schmutzwasserhebeanlage an den städtischen Mischwasserkanal im „Kiefernweg“ angeschlossen werden. An diesen Kanal soll über eine Druckentwässerung auch das innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 anfallende Schmutzwasser angeschlossen

werden. Die Entsorgung des im Gewerbegebiet GE 2 anfallenden Schmutzwassers erfolgt derzeit über die Sammlung in einer abflusslosen Grube mit regelmäßiger Entleerung der Grube und Abfuhr durch die Stadt Eschweiler. Derzeit wird geprüft, ob künftig eine gemeinsame Druckwasserleitung für die auf den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 anfallenden Schmutzwässer in Richtung des Mischwasserkanals im „Kiefernweg“ oder eine gemeinsame Freispiegleitung in Richtung des Sammelkanals der Stadt Stolberg verlegt wird. Im weiteren Verfahren werden hierzu, wenn erforderlich, weitere Leitungsrechte vorgesehen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung für die Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE 1.

Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Sondergebietes (SO) wird derzeit über eine wasserrechtliche Erlaubnis in das entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufende namenlose, in diesem Bereich verrohrte, Gewässer eingeleitet. Dies ist auch zukünftig vorgesehen. Diese ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist auch für das im Gewerbegebiet GE 1 und auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Während das Niederschlagswasser der Dachflächen wie bisher ohne Vorbehandlung abgeleitet werden kann, ist für das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc. nach Maßgabe des Trennerlasses eine Ableitung über entsprechende Behandlungsanlagen erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen des Gewerbegebietes GE 2 wird derzeit auf dem eigenen Gelände entsorgt. Eine Veränderung dieser Situation ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern o.ä. besteht nicht, da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut gewesen ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Nutzer innerhalb der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Der Ausbau der geplanten Verkehrsfläche einschließlich der begleitenden Grünfläche wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Darüber hinaus wird zum Ausbau des Kreisverkehrs eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau, der Stadt Stolberg und der Stadt Eschweiler erforderlich.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

8. Umweltprüfung

Zu der Bebauungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde unter Berücksichtigung des bereits bestehenden verbindlichen Baurechts ermittelt, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Dessen Umfang wird in einer Öko-Bilanz im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags errechnet.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 40 / 1. Änderung – Steinfurt – umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,68 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gewerbegebiete	1,34 ha	50 %
Sondergebiet	1,09 ha	41 %
Straßenverkehrsfläche	0,16 ha	6 %
Grünfläche	0,09 ha	3 %
gesamt	2,68 ha	100 %

Eschweiler, den 10.05.2011



Blasberg

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 Planungsalternativen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – wird am Ortseingang südöstlich der Eschweiler Straße ein bestehendes Gewerbegebiet so überplant, dass die Reaktivierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes durch eine neue Erschließung erleichtert wird. Dazu wird eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße (L 238) über einen neuen Kreisverkehr ermöglicht. Ein bisher von Bebauung frei zu haltender Geländestreifen entlang der Landesstraße wird in das Bebauungskonzept einbezogen (GE1). In einem weiteren Teilbereich bleibt die gewerbliche Nutzung erhalten (GE2). Es erfolgen außerdem Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen und Bepflanzungen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, max. 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF), nahversorgungsrelevante Sortimente“ und als gewerbliche Baufläche dar. Das gesamte Plangebiet liegt in einer Fläche, die als Bereich des oberflächennahen Altbergbaus gekennzeichnet ist. Nachrichtlich ist eine unterirdische Leistung übernommen worden. Die nordwestlich benachbarte Landesstraße liegt im Stadtgebiet von Stolberg und wird dort im Flächennutzungsplan als Fläche für die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Städteregion Aachen. Für die Flächen des Plangebietes wurden auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) geführt. Dies gilt auch für die benachbarten Flächen im näheren Umkreis.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine konkreten Erkenntnisse vor.

Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr (jeweils gemessen in 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich. Im Plangebiet gibt es solche Bäume nicht.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Zu dem Thema Altbergbau wurde ein Fachgutachten erstellt.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächen-gewässer zugeführt wird. Dies betrifft Teilflächen im Plangebiet, die bisher von Bebauung ausgenommen waren. Für diesen Bereich ist daher ein Gutachten vorgelegt worden, in dem die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft wurde.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Wohngebiete liegen allerdings erst in einiger Entfernung zum Plangebiet.

Die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Es wurden eine Verkehrsuntersuchung und ein Lärmimmissionsschutzgutachten vorgelegt. Letzteres enthält Hinweise für Maßnahmen zum Emissions- und Immissionsschutz.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF).

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist von Bebauung geprägt. Südöstlich der Landesstraße grenzt von allen drei Seiten bebautes Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Nordwestlich der Landesstraße liegt zwar die landschaftlich attraktive Indeaue, jedoch liegt dem Plangebiet dort die intensiv eingegrünte Zentralkläranlage der Stadt Stolberg gegenüber. Im Umfeld der Kläranlage haben sich Biber als gesetzlich geschützte Tierart angesiedelt.

Innerhalb des Plangebietes liegt in einem Geländestreifen unmittelbar entlang der Landesstraße, der bisher von Bebauung frei zu halten war, eine etwa 6.000 qm große Pferdewiese. Im Umfeld des leerstehenden Gebäudes gibt es brach gefallene Rasen- und Böschungsflächen in geringerem Umfang.

Diese Grünflächen haben von der benachbarten Straße aus gesehen als großflächige Baulücke eine Bedeutung im Landschaftsbild.

Das Gebäude selbst könnte von Fledermäusen besiedelt sein, da es seit einiger Zeit nicht mehr genutzt ist.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Realisierung der Planung ist mit der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit Parkplatz im Sondergebiet und einer direkten Anbindung an die Eschweiler Straße über einen neuen Kreisverkehr zu rechnen. Zusätzlich entfällt die als Pferde-Wiese genutzte Abstandsfläche entlang der Landesstraße, die bisher von Bebauung frei zu halten war. Hier wird nun eine dem Gewerbegebiet entsprechende Bebauung zugelassen (GE1). Damit ändert sich das Landschaftsbild an der hier verlaufenden Stadtgrenze und es entsteht eine durchgängige Bebauung. Durch die zusätzliche Bebauung im Plangebiet entstehen wenig negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, da die Pferde-Wiese (GE1) isoliert im Gewerbegebiet liegt und auch keine Verbindung zur Indeaue jenseits der Landesstraße hat. Außerdem ist diese Grünlandfläche ziemlich klein und reicht z.B. als Revier für anspruchsvollere Vogelarten nicht aus.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit im heutigen Zustand verbleibt. Der Einzelhandelsbetrieb wäre zwar trotzdem realisierbar, aber die Gründe für seine Aufgabe, insbesondere die fehlende direkte Erschließung, blieben bestehen. Die von Bebauung frei zu haltende Fläche entlang der Landesstraße würde in isolierter Lage verbleiben, weil sie sich auf beiden Seiten seitlich benachbart nicht fortsetzt.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 ist die Schaffung einer breiteren Strauchhecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die Erhaltung (außerhalb des Plangebietes) oder Wiederherstellung (innerhalb des Plangebietes) der Alleebaumreihe an der Landesstraße, die Erhaltung begrünter Böschungen sowie eine gestalterische Strukturierung des Grenzbereiches zwischen Sonder- und Gewerbegebiet (GE1) durch Pflanzung von Solitärgehölzen verbunden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann in diesem Rahmen allerdings nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher erfolgen externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Stadtgebietes von Eschweiler. Deren Umfang wurde in einer Öko-Bilanz im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages errechnet. Vor einem Abriss des leer stehenden Gebäudes soll dieses auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht werden.

Es handelt sich um Eingriffe in Natur und Landschaft in einem bestehenden Gewerbegebiet.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Boden geprägt. Weite Teile des Plangebietes waren ausweislich historischer Karten ehemals ungenutzte Bergbauwüstung, die auf ehemaligen tagesnahen Steinkohlenbergbau zurückgeht. Mit Abbauhohlräumen, Schächten oder Stollen ist daher im Gebiet zu rechnen. Diese Flächen wurden später abgegraben oder überschüttet und überbaut. Die bis etwa 1,5 m mächtigen künstlichen Auflagerungen sind überwiegend als örtliche Umlagerungen zu interpretieren, aber enthalten auch Gesteinsbruch mit Ziegeln und Beton, vereinzelt auch Schwarzdecken, die bei insgesamt 18 Bodenproben erbohrt wurden. Natürliche Bodenverhältnisse werden hauptsächlich im Bereich der heutigen Wiese vorgefunden.

Altlasten sind im Plangebiet nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nur im Teilgebiet GE2 unter der Nummer 5203/0370 des Altlasten-Verdachtsflächen-Katasters der Städteregion bekannt, die aus der ehemaligen Nutzung als Speditionsgelände stammen. Schädliche Bodenveränderungen aus dem tagesnahen Steinkohlenbergbau sind nicht zu erwarten.

Wasser/ Grundwasser

Das Plangebiet ist derzeit nur in einem ca. 35 m breiten Streifen entlang der Landesstraße nicht bebaut oder versiegelt, so dass nur dort die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung unbeeinträchtigt sind. Bei den zur Bodenuntersuchung erfolgten Bohrungen trat kein Grundwasser auf. Laut Gutachten wird seine Lage auf dem Niveau der Inde in einer Tiefe von 8-10 m vermutet. Sowohl die natürlichen wie auch die angeschütteten Böden sind aufgrund ihres Lehmgehaltes jedoch nur schwach wasserdurchlässig.

Ein Oberflächengewässer tritt am Nordostrand des Plangebietes aus einer Verrohrung zu Tage. Der Oberlauf des Gewässers tritt oberhalb des Kiefernweges als Straßengraben ebenfalls nicht weit vom Plangebiet entfernt zu Tage.

Luft

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Zentralkläranlage der Stadt Stolberg, von der zeitweise Gerüche ausgehen könnten.

Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebietes werden durch die Nachbarschaft zu vielfältigen Bebauungen bereits beeinflusst. In der Indeaue können Bodennebel auftreten, die das Plangebiet aber vermutlich nicht erreichen.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, weitere Fläche insbesondere entlang der Landesstraße zu versiegeln. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. Neubildung des Grundwassers.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima nur in dem Bereich keine Veränderungen eintreten, wo bisher eine Bebauung nicht zulässig war. Im schon heute bebaubaren Bereich des Plangebietes wären Änderungen möglich, bei denen zumindest die möglichen Gefährdungen aus dem Altbergbau zu berücksichtigen wären.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Plangebiet weist auf die Lage einer Tagesöffnung am Plangebietsrand und auf bis zu vier Steinkohleflöze, die im Plangebiet zu Tage treten und abbaubedingte Hohlräume enthalten könnten, hin. Die Lage dieser Objekte muss im weiteren Verlauf der Planung noch näher erkundet werden, um den ggf. erforderlichen Aufwand zur Abwehr von Gefahren konkretisieren zu können.

Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung bestätigt, dass die Baugrundfestigkeit des gewachsenen Bodens ausreicht. Die Anschüttungen müssen aber von den Konstruktionsfundamenten durchstoßen werden. Das freigelegte Erdplanum ist während der Bauzeit empfindlich gegenüber wetterbedingter Nässe. Diese Hinweise müssen entsprechend beachtet werden.

Das Niederschlagswasser der im Plangebiet zu versiegelnden Flächen kann nicht vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden. Eine entsprechende Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser kommt zu dem Ergebnis, dass der Durchlässigkeitsbeiwert der vorgefundenen Böden deutlich unterhalb des hierzu erforderlichen Wertebereiches liegt. Es verbleibt die Möglichkeit, unverschmutztes Regenwasser direkt oder gedrosselt in den benachbarten Vorfluter einzuleiten. Dies ist für die Verkehrs-, SO- und GE1- flächen vorgesehen. Bei Regenwasser von Verkehrs- und Parkplatzflächen ist ggf. eine Vorreinigung erforderlich. Der § 51a Landeswassergesetz NRW kommt dabei jedoch nur für die bisher unbebauten Grundstücke entlang der Landesstraße zur Anwendung.

Die Altlastenfläche im Bereich GE2 wird im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichnet. Anträge auf Umnutzungen und Baumaßnahmen sind in diesem Bereich der Städteregion Aachen als Unterer Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

In Relation zur bereits bestehenden Situation und den bestehenden Baurechten sind in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar. Erforderliche Maßnahmen betreffen hauptsächlich die Sicherheit (s. u.).

2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung, Lärmimmissionen, Gerüche und vor allem Gefahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Der Planbereich hat keine Erholungsfunktion für die lokale Bevölkerung. Er ist derzeit nicht frei zugänglich.

Vom Plangebiet können möglicherweise Gefahren für die menschliche Gesundheit ausgehen, falls es im Bereich der o.g. Schachtanlage oder von Hohlräumen entlang der vermuteten Kohleflöze zu Einbrüchen kommt.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung ist eine zusätzliche Bebauung in durch Altbergbau gefährdeten Bereichen möglich. Der Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen sieht weiteren Klärungsbedarf hinsichtlich der Hinterlassenschaften des Altbergbaus im Hinblick auf die Sicherheit. Mögliche unterirdische Hohlräume sind aufzuspüren und zu verfüllen oder zu stabilisieren. Für letzteres kommen Abdeckungen oder Zementinjektionen in Frage. Bei Parkplatzebenen ist eine Teilsicherung durch Geogitter als Erdfallsicherung denkbar.

Durch die Realisierung der Planung entstehen Emissionen durch Verkehr im Plangebiet. Die neue direkte Anbindung an die Landesstraße führt aber dazu, dass Anwohner der näheren Umgebung weniger belastet werden, als dies bisher bei der Anbindung über die Straße Alte Rodung und den Kiefernweg der Fall war. Nur für ein nordöstlich des Plangebietes benachbartes Bürogebäude im Gewerbegebiet verschlechtert sich die Situation.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Baumöglichkeiten im durch Altbergbau gefährdeten Bereich bleiben unverändert.

Eine Wiederinbetriebnahme des Einkaufsmarktes ohne neue Verkehrsanbindung hätte Nachteile für die Bevölkerung in der Umgebung.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 sind auf der Grundlage der gutachterlich gegebenen Hinweise Möglichkeiten zur Vermeidung von Gefahren, die von Hinterlassenschaften des Altbergbaus ausgehen können, aufgezeigt worden. Die Umsetzung solcher Maßnahmen wird aber im Bebauungsplan nicht geregelt.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten gibt Hinweise zur Vermeidung von Emissionen und zum Immissionsschutz. Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Direkte Auswirkungen der Planung auf den Menschen, dessen Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind bei Durchführung der gutachterlich festgelegten Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Baudenkmäler, wertvolle Gebäudebestände, technische Anlagen o.ä., befinden sich nicht im Plangebiet und werden auch außerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinflusst. Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Bergbauwüstungsgebiete, wie sie im Plangebiet ehemals existierten, werden zunehmend als potentielle Bodendenkmäler zur Dokumentation nicht nachhaltiger Wirtschaftsweisen der Vergangenheit erkannt.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Bauarbeiten in dem bisher von Bebauung frei zu haltenden Bereich können Bodendenkmäler unerwartet frei gelegt werden.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben mögliche im Boden verborgene Bodendenkmäler im bisher von Bebauung freizuhaltenden Bereich unentdeckt.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da in Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Bzgl. des Umganges mit unerwartet bei Bauarbeiten auftretenden Bodendenkmälern wird auf die Regelungen in den §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen.

2.5 Erneuerbare Energien

Die bisherige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell und künftig ebenso vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Solardächern) bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan lässt den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

2.7 Planungsalternativen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 lässt eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung am Ortseingang zu und ordnet die Situation in einem größeren Teilbereich detaillierter als bisher. Standortalternativen für zusätzliche gewerbliche Flächen gibt es selten in so gut erreichbarer Lage. Als Alternative ist natürlich ein Verzicht auf die Planungsabsicht denkbar, der keine direkten Auswirkungen auf Umweltbelange hätte.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf die Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – erarbeitet wurden.

Im Einzelnen liegen folgende Grundlagen vor:

- Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen (IHS 2011)
- Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser (IHS 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (BfU 2011)
- Schalltechnisches Gutachten SI-E 11/110/04 (SWA 2011)
- Verkehrsuntersuchung und verkehrsplanerische Beratung (BSV 2011)

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 40 – Steinfurt – lässt eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung am Ortseingang von Eschweiler innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes zu. Im Bereich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ werden nachteilige Auswirkungen, im Bereich der Schutzgüter „Artenschutz“ und „Naherholung“ werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird u. a. durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit im Plangebiet wird dazu führen, dass vermehrt Niederschlagswasser kontrolliert an einen vorhandenen Vorfluter abgegeben oder der Kanalisation zugeführt wird.

Hinterlassenschaften des Altbergbaus in Form eines am Plangebietsrand vermuteten Schachtes und von bis zu vier durch das Plangebiet verlaufenden tagesnahen Kohleflözen, in denen abbaubedingte Hohlräume enthalten sein könnten, führen zu weiterem Untersuchungsbedarf und zu vorsorgenden Maßnahmen, um Gefährdungen für Menschen und Gebäude auszuschließen. Dies ist im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.

Eschweiler, den 10.05.2011

